

第7回平塚市景観審議会

- 1 日 時 平成25年1月10日（木）午後3時10分～午後4時45分
- 2 場 所 平塚市役所本庁舎4階 C会議室
- 3 出席委員 5名
塩原真理子、中井祐、西村幸夫、水沼淑子、宮川理香
- 4 欠席委員 0名
- 5 平塚市出席者 まちづくり政策部長 秦野宏昭
まちづくり政策課
課長 小山田良弘
主査 木原友生
主任 菊池智子
技師 中島大輔
- 6 会議の成立 平塚市景観規則第45条第1項により、委員の過半数の出席により会議は成立していることを報告
- 7 傍聴者 3名
- 8 あいさつ
- 9 議事
（1）意見聴取 議案第7号 平塚市屋外広告物条例施行規則について
（2）報 告 景観重要樹木の指定の運用について
（3）報 告 天沼地区都市計画提案について

[審議会開会 午後3時10分]

(会長)

事務局から定足数に達しているとの報告がありましたので、これから「第7回平塚市景観審議会」を開催したいと思います。今日の会議は市の情報公開条例に基づき、公開での審議となりますので、よろしくお願ひしたいと思います。また、本日の審議会の議事録署名人ですが、わたくしと、中井祐委員といたしたいと思いますので、よろしくお願ひします。

議事に沿っていきたいと思います。まず、傍聴の方が3名いらっしゃるの、入場をお願ひしたいと思います。

本日の会議を傍聴される皆さんに、申し上げます。先ほど事務局からお渡しいたしました「傍聴者の遵守事項」をお守りください。守られない場合は、平塚市景観審議会傍聴要領に従いまして、退場いただくことがありますので、ご承知おきください。

それでは議事に入ります。議案第7号「平塚市屋外広告物条例施行規則について」です。まず、平塚市長から諮問を受取り本審議会が答申をするという案件となります。後程採決をとりまして、そのあと答申書を作成することとなりますので、ご承知おきください。

それでは、事務局から説明をお願ひします。

(事務局)

それでは、ご説明させていただきます。

議案第7号の「屋外広告物条例施行規則について」でございます。

今回は、平塚市屋外広告物条例第32条の規定に基づきまして景観審議会にて諮問をするというものでございます。

まず初めにこれまでの経緯を説明しまして、その後に内容についてご説明をさせていただきます。

昨年度の10月に、条例の骨子についてのパブリックコメントを行い、それと同時に関係団体への説明を実施いたしました。その後11月に当審議会にもご説明をし、ご意見をいただきました。また、平成24年に入りまして、1月の審議会でご意見をいただき、その後、3月から横浜地方検察庁との協議を開始して、昨年7月に終了しております。その間、屋外広告物の基準について、関係団体や特定区域の住民の方にご説明を行いまして、ご意見をいただきました。そして、昨年9月の審議会におきまして、最終案という形の基準についてご意見をいただいたところでございます。条例につきましては、12月の市議会定例会で議決をいただいたところでございます。

以上が、これまでの経緯でございます。

本日は公布された条例の施行を今年の7月に控えておりますので、施行規則につい

て諮問をさせていただくものでございます。内容は、前回9月の時点から変更はございません。

資料でございますが、資料の1-1が、諮問の範囲を一覧で表したものです。資料1-2は、12月の市議会定例会で議決された条例の本文、資料1-3が施行規則の案で、資料1-4は、条例と施行規則によって定められる禁止地域や基準を図柄等で示したものでございます。

それでは内容のご説明をさせていただきます。主に資料1-1と1-4を使用してご説明させていただきます。まず、資料1-1をご覧ください。平塚市屋外広告物条例第32条に基づき、景観審議会への諮問事項が規定されております。表の一番上に、第32条、市長は次に掲げる場合においては、あらかじめ平塚市景観審議会の意見を聴かなければならない、と規定をしております。左から2段目の欄には、条例第32条の各条文を記載しております。

それでは、それらの具体的な内容につきましては、資料1-4を使ってご説明をしたいと思っております。まず、1ページをお開きください。訂正がございまして、1ページの一番上の表題が平塚市屋外広告物条例（案）になっているのですが、12月に議決をいただきましたので、（案）をとっていただけますでしょうか。

まず、こちらは、禁止地域の一覧で、（12）にあります、道路および鉄道で市長が指定する範囲が今回の諮問事項ということでございます。記載のとおり、新幹線と小田原厚木道路の両外側500mの地域で、第1種住居地域や商業地域、工業地域等を除いた区域となっており、具体的には市街化調整区域、第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域が該当します。これは、神奈川県の内容でございます。

次に3ページから15ページまでが平塚市屋外広告物の「設置の基準」です。3ページから7ページまでに、それぞれ第1種から第5種地域までがございまして、8ページから10ページに、特定区域のこと、そして11ページには特定区域の範囲、12ページから15ページにかけては、特定案内誘導広告物や電光表示装置の基準が記載されております。これらも本日の諮問事項となります。

それでは、まず11ページをご覧ください。特定区域の範囲についてご説明いたします。景観計画との整合を図るため、景観計画の景観重点区域をベースにしております。色のついた部分が景観重点区域でございまして、その中で赤く囲った部分が特定区域となります。海へのシンボル軸でございまして、すでに街並みのきれいな通りがありますので、それを保全するために、用途地域に連動した基準より、色彩や面積などを厳しい基準としておりますが、平塚駅南口の商業地域の部分は除いております。

次に都市のシンボル軸でございまして、平塚駅の北側の所でございまして、市の玄関口としてふさわしい景観形成を図るため、駅から国道1号までの商業地域を特定区域と

して、色彩規制等を設けております。また、歴史軸でございますが、旧東海道の雰囲気や高麗山への眺望を確保するために、通りから30mの範囲を特定区域とし、色彩規制などを設けたものでございます。

次に基準についてご説明いたします。3ページをご覧ください。記載の中で、赤い文字で書かれたものが、県条例よりも強化した部分でございます。緑色の文字で書いてありますが、県条例より緩和した部分でございます。こちらにありますとおり、第1種、第2種地域では、電光掲示装置の設置を禁止したり、市街化調整区域を基準の一番厳しい地域に指定したり、規制強化をしております。逆に、壁面の箱文字広告などは、高さの規制をなくしまして、ビルの最上部に取付けることができるようにしております。また、5ページからの、第3種地域から第5種地域では、壁面の大きさに応じて広告物を大きくできたりするなど、実態にあわせて緩和した部分もでございます。また、8ページ以降の特定区域では、県条例にはなかった色彩の規制などを行って、景観計画との整合を図っているところでございます。さらに、12ページにあります特定案内誘導広告物と15ページの電光表示装置につきましては、県条例にはない概念で、本市の条例の特徴となっております。特定案内誘導広告物につきましては、高さ、面積、色彩を抑えた広告物を景観阻害要因にならない広告物として、例えば新たに禁止地域にした、農振農用地でも掲出できることとしまして、道案内に役立ちながら、田園景観の保全もできるようになっているものでございます。次に15ページをご覧ください。電光表示装置でございますが、自動車の運転者の妨げとならないように、道路に近づくほど、掲出できる面積を小さくするようにしております。16ページ、これは適用除外として規制を受けない広告物でございます。上から4段目の緑色の文字のところですが、工事現場は永久的ではなく一定期間で撤去されることから、一定の面積であれば適用除外といたしました。中段の赤い文字の部分ですが、これまでも自己の敷地に掲出する広告物は10㎡以内であれば、規制の対象からはずれていましたが、本条例による特定区域では、適用除外の対象範囲を一定の高さ以下のものとしまして、色彩規制の担保をとっているところでございます。下から5段目の管理上必要な広告物でございますが、一般的に駐車場などを管理する際の看板で、具体的に宅建協会に確認をいたしましたところ、サブロク看板と申しまして、寸法が三尺・六尺の看板で面積が1.6㎡程度の看板が多いことがわかりました。そこで、県条例では1㎡だったものを2㎡に引き上げて適用除外としたものです。下から2段目ですが、自己の敷地に掲出する広告物で、基準は守ってもらうが、一定の面積以下であれば申請を不要としたものでございます。一番下の段につきましては、特定案内誘導広告物の基準を満たすものであれば、景観阻害要因となりませんので、申請は不要としたものでございます。

以上、本日の諮問事項であります、禁止地域、特定区域、設置の基準、適用の除外についてご説明いたしました。最後になりますが、諮問事項ではないのですが、特徴

的なところとして、手数料の金額設定と、前回の審議会でご意見いただきました広告幕についてご説明申し上げます。前回の審議会でご意見のありました駅ビルの南側における懸垂昇降装置付の広告幕の色彩規制についてご意見をいただいたのですが、結果としまして、色彩規制は実施しないことといたしました。この理由でございますが、駅ビルの南側の面につきましては、用途地域が商業地域に指定をされていることから、比較的基準が厳しくなっている条例上の特定地域、「海のシンボル軸」には指定していないということで、色彩の規制をしない地域となっていることがございます。それと具体的に駅ビルの担当者のヒアリングを行ったところ、現在のところ掲出する予定はない、ということと、仮に掲出することになった場合には、市に相談するということとございましたので、現時点では、駅の南側の部分については規制をしないということで、駅の南側の広場の、通りに面した部分を特定区域として色彩規制等をかけていくというものでございます。

次に手数料の金額についてです。資料1－2平塚市屋外広告物条例の本文の最終ページをご覧くださいと思います。別表の35条関係ということで、表がございませぬ。こちらにありますとおり、手数料を定額制といたしました。今までは、5㎡単位で、手数料をとっておりまして、例えば5㎡で1500円、それが10㎡になると3000円、15㎡になると4500円というように、県条例では手数料も上がっていました。本市におきましては、それを定額制にしました。これは、比較的、単純な形の多い広告物では、申請書類上は面積によって事務の手数が変わるということがないと判断したものでございます。これまでは、面積が大きいことから、例えば、1回の申請で10万円を超えるような高額な手数料が要因の1つとして、申請に結びついていないという事例が多くございました。そのようなことから、本市では、定額制を採用することによりまして、手数料がわかりやすく安価になり、許認可制度への理解を得られるとともに、申請促進につなげていきたいという考えでございます。この定額制につきましては、県内で初めての取組で、全国的にも珍しく、現時点で他市等での事例は確認されておりませぬ。以上で屋外広告物条例施行規則に関するご説明を終わります。よろしくお願ひいたします。

(会長)

ありがとうございます。これは1度議論したことですが、今日は最後なので、何かご意見があればいかかでしょうか。

1つ質問です。1－4の資料の12ページに特定案内誘導広告物がありますが、これは3km以内なら立てられるという話ですけれども、たとえば中段にあるように集合看板に誘導するようなインセンティブみたいなものもありますか。

(事務局)

ございます。前回の審議会で、そういったご意見をいただきましたので、この特定案内誘導広告物を立てることができる距離を、単体であれば500m離しなさいということにしております。ただし、集合にした場合には300mまで縮めることができるということで、なるべくまとめるインセンティブにしています。

(会長)

なるほど、数字のところでもとめた方が有利なのですね。わかりました。これが昔だったら、500mだけど、ということですね。他にいかがでしょうか。これとは直接関係ない質問ですが、これは今まで県がやっていたものが平塚市に来るということで、多少、赤字の部分は厳しくなってきたわけですね。この点に関して地元の業者さんにも、いろいろ事前説明していると思うのですが、問題点とか、要望とか、何か言われたことはありますか。

(事務局)

まず、当初の説明会のご意見としては、県条例に対するに不満といったものがあり、一番は不公平感です。申請率が低いことから、みんなが守っていないのだから、守る気がなくなっちゃうよ、というのが多数のご意見でした。基準に関しましては、例えば宅建協会であれば、もう少し緩和してもらえれば、申請不要になるのだから頼むよとか、そういったご意見がありました。それから、壁面については大型商業施設が増えてきておりますので、県条例の絶対値では大きく出せないのだから、そこは何とかしてくれないか、といったものです。せっかく平塚市に進出するのだから、大きな店には多少、広告も大きく出させてくれよというご意見がありました。

それから、赤字の部分について、想定集を作ってから説明した時には、景観計画ができて、その区域を良くしていこうというのだから、新しい基準については納得できますよ、ただし、今あるものを撤去するというのは無理だよ、というご意見はいただいています。いわゆる経過措置についてです。

(会長)

それが10年でしたっけ。

(事務局)

そうです。

(会長)

ただ、屋外広告物の申請自体は2年に1回ですか。

(事務局)

3年に1回です。

(会長)

3年に1回、手続きをし直さないといけないということですね。その中で、この辺を指導していくということですか。

(事務局)

徐々にですが、PR、お願いをしながら変えていく方に誘導していきたいと思えます。

(会長)

よろしいですか。いろいろ議論してきて、県の中では、割合に平塚は独自のものがあると思うので、実態に合わせて緩めているということもありますけれども、緩めているのも、緩和するというよりも、実態の方が現状、ルールとあっていなくて、むしろちゃんとルールを守ってもらうためには、これくらい緩めない現実的ではないということで緩めているということですね。

(事務局)

そうすれば、申請率が上がって参ります。

(会長)

申請率が上がってくる。

(事務局)

手数料も下げましたし、申請率が上がるだろうと、まずは、申請率を高くすることが大事で、不公平感を是正することが一番だと考えています。

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、確認いたしますけれども、「議案第7号 平塚市屋外広告物条例施行規則」について議案通りとすることに異議はありませんでしょうか。

はい、ありがとうございました。

それでは原案通りにすることに異議なしということで、答申書を作成するという事になります。

この後、答申案を事務局と作成することとなりますので、5分ほど、お待ちください

い。

(会長)

それでは、事務局の方から、答申案の朗読をお願いします。

(事務局)

答申案を読ませていただきたいと思います。

平塚市屋外広告物条例施行規則等について 答申
平成25年1月10日 当審議会に付された次の議案について、審議の結果、原案通りとすることに決しましたので、その旨、答申します。
記「議案第7号 平塚市屋外広告物条例施行規則について」
以上でございます。

(会長)

はい、ありがとうございます。

この答申案を持って、市長に答申することにしたいと思います。

続きまして、(2) 景観重要樹木の指定の運用についてです。

(事務局)

それでは、資料の2-1、2-2、2-3を使って説明をさせていただきます。

資料の2-1につきましては、第5回景観審議会の意見への対応をまとめたものでございます。資料の2-2は指定の運用について、ご意見をいただいた内容を踏まえて修正をしたもの、資料2-3は修正する前のものでございます。

まず、前回、指定した時の流れについてご説明をさせていただきたいと思います。資料2-3をご覧ください。

左上に【旧】と書いてあるものでございます。候補に上がった樹木を前回は①公衆によって、容易に見ることができる。②良好な景観の形成に重要な樹木である。③地域のシンボリックな存在、という3つの項目で、それぞれ評価規準が、**A**十分に満たす、**B**おおむね満たす、**C**満たすとまではいけない、という基準によって、評価をしました。評価の流れにつきましては、まず項目の①と②を事務局で評価をいたしまして、いずれも**B**以上の評価となった樹木について、③に進む形式をとってございました。そして③の評価が**B**以上であれば、枠の下のフロー図に進みまして、所有者、または管理者の同意をとり、樹木の健康状態を調べて、景観推進会議、そしてこの景観審議会への諮問を行って、指定をする流れでございました。

次に、資料右側の評価結果をご覧いただきたいと思います。前回は評価の基準を満たしました、総合公園のメタセコイアを、景観重要樹木として指定をいたしました。その指定の流れに対しまして、第5回景観審議会では、資料2-1の3件のご意見をいただいたところでございます。

資料2-1の説明をさせていただきたいと思います。一覧表は左側から「NO（ナンバー）」と「第5回景観審議会の意見要旨」、「対応・考え方」、そして「(旧)」と「(新)」の対応となっております。

N o 1の「評価項目について」の意見でございますが、評価項目②に対し「いろいろな要件を含んでおり、結果からはどの部分が満たされなかったのかが分からないため、項目をわかりやすくしたらどうか」というご意見をいただいたものでございます。ご意見を踏まえまして、検討した結果、右の欄にありますように、項目を4つに分けて評価結果が具体的にわかるように修正したものでございます。

続きまして、N o 2の「基準の問題について」でございまして、「総合点で指定される方が合理的な意思決定ではないか。すべての項目のハードルを越えないと指定に至らないというのは厳しすぎるのではないか。」というご意見をいただいております。この3つの評価項目につきましては、景観法及び平塚市景観計画に定められた指定の方針に則したものでございます。たとえば、どこか1つの項目が欠けても指定はできないということになってございます。従いまして、総合点による判定ではなくて、すべての項目を満たしているかの判断を行って、指定をしていきたいと考えてございます。

続きまして、資料2-2をご覧いただきたいと思います。資料2-2の右側の評価結果一覧ですが、ここで言う2番や3番のように、評価項目③まで進んだ樹木で、③以降の項目が満たされなかったものについては、景観重要樹木として指定はできませんでしたが、評価項目を半分以上満たしていることから、その地区の景観形成に良好な影響を与えている樹木の可能性が高いと考えられます。そこで、情報としてストックしていくために景観重要樹木とは別の「景観資源」として、景観要素の様な形で景観計画に位置付けるよう考えているところでございます。「景観要素」と申しますのは、景観計画の中に景観要素シートというものがございまして、全部で70個の景観要素シートがございまして、斜面林から里山、ショッピングモール、いろいろな要素があるのですが、景観重要樹木の指定にはいたらなかったが、比較的評価が高かったものについては、「景観要素」に位置付けることも考えていきたい、ということでございます。

続きまして、先程の資料2-1のN o 3ですが、「評価基準A、B、CのCについて」でございまして。「Cの「満たすとは言いえない」ではなく、シンプルに「満たさない」としたらどうか。」というご意見をいただきました。このご意見を踏まえまして、評価の基準をABCの3段階から、「○（マル）：満たす」と「×（バツ）：満

たさない」の2段階のシンプルな評価といたしました。

以上が、第5回景観審議会の際に意見をいただいて、修正した内容でございます。

資料はございませんが、景観重要樹木の今後の視点についてでございます、25年度中に公募をいたしまして、指定をしていきたいと考えております。その際にはまた、改めまして景観審議会を開催し、ご意見をいただきたいと思いますと思っております。

景観重要樹木の指定の運用についての経過報告は以上でございます。

よろしくお願いいたします。

(会長)

はい、ありがとうございます。それでは今のご説明について、ご意見、ご質問がありましたら、よろしくお願いいたします。

では、私から。資料2-2のように改善されていますが、これはいつから運用する予定ですか。

(事務局)

具体的には、25年度になってから、市民から広く公募をしようと思っております。その際には、これで運用する予定です。

(会長)

これを使うという事ですね。

それと、前回2つ候補が出てきて、「扇の松」は最後のところで、少し道路の高さが足りないという事で、管理者から今すぐには景観重要樹木の指定はできないということでしたが、これに関して取扱いはどうなっていますか。

(事務局)

継続中でございます。

一つは公安委員会、警察の方ですが、道路の最高高さの標識を事前につけておかなければいけない、というのが1点ございます。建築限界が4.5mなのですが、実際には3.8m位しかありませんでしたので、標識を付けることと、あとは道に出っ張っている木ですので、その木に車が衝突しないように、手前に低いポールを立てる等の安全対策もしなくてはいけないというのが、ございましたので、警察と土木部の道路管理者と継続協議という形にしております。予算も伴うものですので、そんなに簡単にはいかないのではないかと考えております。

(会長)

将来的な展望としては、そのような案内表示がついて、守れるようなことが起きれば

ば、管理者としてもOKになり、手続きができるという事ですね。

(事務局)

そういった場合には、改めてこちらにご報告させていただくことになります。
そういう方向で、進めております。

(委員)

評価項目の2のところですが、大変わかりやすく内容が整理されたとは思いますが、主観的な評価というのが当然含まれていて、それをまちづくり政策課が行うということで、端的に書いてあるのですが。たとえば、必要に応じて、誰かのアドバイスを受けるとかは当然される訳ですよ。

(事務局)

景観アドバイザーのアドバイスを受けることが考えられます。

(委員)

景観アドバイザー、そういう事はここには特に書かなくても良い事項というように考えてよろしいのでしょうか。たとえば平塚市だったら、文化財系の社会教育課などの意見も当然そこに入ったりすることも、天然記念物の関係などであるのかなと思うのですが、そのあたりはどうですか。

(事務局)

実際、事務を進めるにあたっては、われわれ景観担当だけではなくて、庁内には専門家がいますので、具体的にやる時は、そういったご意見も当然聞くこととなります。それがわかるような形に一部修正をさせていただきたいと思います。フローの中に、それを必ず入れるという事ではなくて、必要に応じてそういう意見を聞いたりすることができるという形にしたいと思います。

(委員)

おそらく、一般公募して、市民の意見を募るということになると、どう評価されたというところで、まちづくり政策課が変な責任を負う可能性も出てきてしまうと思います。主観的な評価で、客観的な評価ではないところで評価されたのではないかということを守るためにも、もう少し違う目が入っていたのだという事がわかった方がいいのではないかと思います、そのように質問させていただきました。

(会長)

これはまだ、少し工夫する時間的な余裕はあるわけですか。

(事務局)

はい、あります。

(委員)

実はわたくし、景観重要樹木という制度の意味、意義というのがよくわからないところがあって、つまり、目的はいい木を指定することではなくて、緑豊かな街を作りましょう、ということであるとすれば、できるだけたくさん残った方がいいわけですよ。できるだけ樹木を保存しましょうというモチベーションを高める方向にこの制度を運用すればいいということと言うと、基準を厳しく客観的に、公平にするということに、いかほどの意味があるのだろうかというのが、正直な気持ちとしてあるわけです。すごく極端な言い方をすると、良い木であれば所有者、管理者が納得するのであれば、どんどん指定していけばいいじゃないかと、思うわけです。どちらかといえ、厳正、公正、中立、客観的にきちんとやっ払いこうということは、おそらく、想定されているのは、公共の道路とか、公共的な施設の管理者の同意を得て、公共が管理している樹木をきちんと残していくというところにメインのターゲットというか、目的があるのではないかと思いついていたのですが。つまり、所有者が民間の場合、個人の住宅の様な場合と公共が管理する場合と必要な理屈が違うと思うのですよね。どちらかというとなら公共の管理者向けの理屈できているかなと思うのです。その点は、正直なところどうなのですか。

(事務局)

民に当てはめた場合というのはまだ、シミュレーションはあまりしてなくて、去年やった時には、公の所を中心にしたので、そういった視点が多く入っているのかなと思います。ただ1点、緑の政策の中で、保全樹という制度があります。その保全樹については年間数千円の管理費をお支払いして、神社、仏閣や個人のお宅等で管理を適正にやっていただいています。今、おっしゃいましたように、それは景観上ではなく、元々ある緑量について、緑豊かなまちづくりを進めていく、あるいはそれを維持していくための制度でございます。私どもとしては、それと景観重要樹木では若干の差別化をしていきたいと思っています。保全樹につきましては、かなりの数があります。たとえば、25年度に市民から公募をしますと、そういった保全樹がだいたい上がってくるだろうという予測はしております。そういった場合に、保全樹と景観重要樹木を重複して指定はできませんので、保全樹を解除しまして、景観重要樹木に指定をし直すという事になります。そうしますと、今度そこに費用が発生してま

いりますが、そういう事が財政当局とも調整がついてない状況です。ですので、今の段階では、最初に公共が管理する樹木についてを指定させていただいたということでございます。

(会長)

主旨としては、たくさん数を増やしたいというのは、保全樹でやりたいということ、その中でもシンボリックなもの、景観的に重要なものを景観重要樹木でやるということでしょうか。

(事務局)

市をアピールできるような木と申しますか。

(会長)

今おっしゃっていたような費用が発生するというのは、これは土地の固定資産税分くらいを減免するとかそういう話ですか。

(事務局)

そうではなく、管理費用です。

(会長)

もう少し管理費用をたくさん出すということですか。

(事務局)

保全樹よりも、景観重要樹木の方が規制としては厳しくなりますので、その分もっと管理費を、となる可能性もありますので。

(委員)

実は民間で指定された場合に、制度も含めて国で検討をする時に、景観重要樹木とか重要建造物に指定されると、固定資産税が減免されるみたいなのが確かあって、それが結局なくなったみたいなの、その辺の顛末がよくわからないのですが。景観重要樹木に指定された時に地権者、所有者に何かメリットは具体的にあるのですか。

(事務局)

具体的なメリットというのは、特にはないと思います。

(会長)

思い出すと、そこの部分の相続税の適正評価を対象に、その樹木の土地の部分にあるという。

(委員)

そういう認識でいいのですか。

(会長)

だから、やろうと思えばできるわけなのですね。
ただ、大きなお屋敷の庭にある、大きな木をいくつかまとめてやると、かなりのものになりますよね。その緑はこういうふうに位置付けると、相続税の時に、その分の土地だけ3割減くらいになると思います。そういう事は議論していましたが、事例はないです。景観重要樹木に指定して、なおかつ相続が発生するという事例がまだないのですが、おそらくそれはできなくはないと思います。

(委員)

普通の市民感覚ですと、「えっ、俺の土地の価値下がるのか。」というのが普通の感覚じゃないかなという気がします。

(事務局)

全国的にも個人の住宅の庭木というものを指定している例がなく、お城ですとか、学校ですとか、神社ですとか、道路上のものですとか、公園内ですとかになります。

(委員)

公共的なものが対象という理解でいい訳でしょうか。そういうのが現実的だということですね。

(事務局)

現実的にはそうです。

(委員)

もう一つは、樹容という木の見た目の姿に、ちょっと問題があると選考から落ちてしまう、すべて落ちてしまうということになりはしないかと。たとえば、木の形自体で言うと、多少みっともないけれど、その地域においては、あの木の下で告白すると必ず上手くいく伝説がある木とか、地域の景観も樹木として重要だったりするわけですよ。ちょっと半分冗談めいて言いましたがけれども。あるいは、神社のご神木みた

いなものだって、場合によっては樹容で言うとたいした事ないけれども、とにかく古くて、地元で大事にされてきたということもあるわけです。ですから、必ずしも樹容に価値がない、見た目というより、その木が持っている、その地域での意味を拾い上げることができるような、運用の仕方というのを、今後、走りながら考えていった方がいいかなという気がします。これは参考意見です。十把一絡げにすべて樹容が駄目だったらすべて駄目というようなことにすると、かえって本当に大事なことが失われたりしないかなという心配があります。

(事務局)

はい、ありがとうございます。

(会長)

4つとも、②の1から4まで、全部○(マル)じゃないと、次に進まないのか、という話ですよ。やはり、すごく重要な部分に関してもあれば、そんなに重要でない部分もあるかもしれない。

(事務局)

そういう意味では、平塚市の総合公園の中に梨の原木となった木があるのですが、樹容が全然立派じゃないのです。景観的に見るとたいしたことないなということで、そういう部分も議論したことがあるのですが、やはり、あくまでも景観重要樹木と銘打っているものですから、どうしてもその樹容が大きく取り上げられてしまっています。

(会長)

云われが重要であれば、天然記念物というのがありますので、そちら側の話かもしれませんね。

(事務局)

そうですね。

(委員)

確かにおっしゃるように、分けることによって出てくるデメリットっていうのもありますね。これは駄目だけれども、まあいいわ、っていうのがなくなってしまうのが確かにあります。難しいですね。

(事務局)

そうですね。

(委員)

つまり、厳正、中立に運用しなければいけないルールと、いい意味で適当にやればいいのかというルールがあって、どちらかというとな後の方だと思います。柔軟に、そういう形でやればいいのかと思います。

(会長)

というような感じでしょうか。

(事務局)

はい。

(会長)

他にいかがでしょうか。

このような形で、すべて意見が出たということで良いでしょうか。

(事務局)

はい。いただいたご意見を参考にさせていただきたいと思います。

(会長)

それでは、次に移りたいと思います。

(3) 番「天沼地区都市計画提案について」です。

(事務局)

それでは、天沼地区都市計画提案につきまして、お手元の資料3-1と3-2に沿ってご説明をさせていただきます。本計画は、日産車体、具体的には、市役所東側の道路を隔ててすぐ隣のところでございます。その工場が一部移転をするという事で、その跡地利用につきまして、日産車体(株)とその事業パートナーであります三井不動産(株)から、今回、まだ正式な都市計画提案ではないのですが、その事前届出がございまして、市として協議を行っている案件でございます。

初めに資料3-1をご覧くださいと思います。計画全体の概要をご説明した後に、景観面についてご説明させていただきます。

3-1の1ページと2ページのところでございますが、平塚天沼地区での本計画は用途地域の変更と地区計画の提案を含む都市計画提案となっており、1ページの通り、神奈川県や平塚市の上位計画を整理しまして、表の右側の所、「平塚天沼地区のまち

づくりの方向性、平成19年9月」と書いてありますが、平成19年9月に市と日産自動車(株)と日産車体(株)で合意をした内容となっております。それを元に、一番右側にあります、「まちづくりの目標」、「まちづくりの基本方針」としまして、①持続的な経済の活性化に資するまち、②緑のネットワークと環境共生により都市環境の向上に資するまち、③快適で豊かな暮らしに資するまち、④誰もが安心して生活できる環境づくりに資するまち、⑤周辺市街地と調和・連携し地域の魅力の向上に資するまち、を基本方針としております。

2ページをご覧くださいと思います。

左上に表がございますが、地区の合計面積としましては、約18.2haでございます。土地利用の用途ですが、工業系と住居系A、B、商業系A、B、医療・福祉系、公共公益系の用途を計画しております。

工業系の土地利用につきましては、日産車体(株)の工場がそのまま残るということでございます。青い部分が、日産車体(株)がそのまま残るところでございます。商業系土地利用Aの所には、今のところの想定ですが、大型商業施設を誘致するということでございます。商業系土地利用B、その北側ですが、こちらには立体駐車場を想定しているということでございます。

また、住居系の土地利用A、では、戸建て住宅を想定しておりまして、住居系土地利用Bでは共同住宅を考えており、さらに医療・福祉系の土地利用へは病院の誘致を想定しているところがございます。用途地域の変更につきましては、このページの右側に示しております通り、現況は工業専用地域と工業地域からなっておりまして、それを下の変更案にありますように、①の地区を土地利用転換や周辺地区との整合性等を踏まえまして「第一種住居地域」に、②の地区は、現在、全て工業専用地域ですが、そちらを想定する商業施設や隣接地域との整合性から「近隣商業地域」への変更を提案しているというものでございます。

続きまして、3ページをご覧ください。

本計画では、緑豊かで広大な規模の平塚市総合公園がございまして、市民のスポーツの拠点である、馬入ふれあい公園、これは相模川のほとりにございます。こちらの間位置しておりまして、さらに美術館や警察署、図書館、博物館等の文化施設ゾーンがございまして、この4つの拠点が緑のネットワークの形成を促進するということでございます。

続きまして、4ページをご覧くださいと思います。

提案地区の整備に際しましては、まちづくりの目標を念頭に、適切な空間創出の実現に向けまして、地区計画を提案するというものでございます。土地利用計画に合わせまして、本地区を工業地区、住宅地区A、B、商業地区A、B、医療・福祉地区として区分をいたしまして、地区施設には、区画道路、緑道、公園、歩行者道路、植栽帯を計画しているものでございます。

建築物に関する事項の考え方につきましては、次の5ページをご覧くださいと思います。それぞれ、今ご説明いたしました各地区につきまして、上から「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、そして右側に行きまして、「高さの最高限度」「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」「かき又はさくの構造の制限」そして「緑化率の最低限度」という計画をしてございます。

続きまして、6ページをご覧くださいと思います。「高さの最高限度」の考え方でございます。ページ右側の「建物の配置の考え方」でございしますが、既存の市街地への日照や圧迫感等の影響、既存の市街地と本地区の連続性への配慮等によりまして、アからウの考え方に基づいて、本地区の南側から北側既成市街地に向けて、高層、中層、低層と徐々に高さを抑えられるような提案になっている、ということでございます。ちなみに本地区の北側は用途地域ですと、第一種用途地域で、高度地区の制限が15mでございしますが、ウの所につきましては、高さを12mに抑えるということで、かなり低くダウンゾーニングしてございます。逆にアの所につきましては、大型商業施設を想定いたしまして、通常ですと近隣商業地域15mですが、それを27mにするという計画でございします。このように駅に近い方を高くして、北側に行くにしたがって徐々に低くするという高さの考え方でございます。

また、用途地域の変更の提案のない、住宅地区のB、これは図面でいきますと、イの②でございします。これは、現在、工業地域になってございしますが、将来的な土地利用の想定から「第一種住居地域」と同等の扱いとして「日影規制」を設定しているという考え方でございします。

以上の考えのもとに、資料の8ページと9ページに示しておりますが、模型による建物のボリュームの検証、これが8ページでございします。さらに9ページには、現地調査によりまして各ポイントからの見え方についても検証を行った上で、高さの最高限度を設定して、地区全体でメリハリのある提案にしているというものでございします。ちなみに、9ページにありますように、周辺には日産車体(株)の跡地となります南側には、番号でいきますと9ページの写真の5番ですが、45m級のマンションが南側に建てございまして、その北側に大型商業施設として、27mくらいのを想定しているということでございます。道を隔てた西側、市役所の北側に、URの団地がございしますが、そちらも14階建てで、40mを超える建物でございします。

以上が、計画の全体概要でございします。

続きまして、景観面についてのご説明をいたします。

資料3-1の10ページをご覧くださいと思います。こちらの中ほどの表にありますように「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の1番「建築物の外観及び工作物の表面の色彩」につきましては、平塚市景観計画における景観形成基準を準用することとしてございします。

また、地区計画の提案の中で、大規模な商業施設の建築が想定される商業地区のAがございませう。今後、商業地区のAにおいて大規模な商業施設の具体的な計画が進んだ際には、良好な景観形成と商業施設としての賑わいの創出を、建築物の意匠デザインや色彩、建築物の周辺環境等から総合的に判断するために、景観形成基準の但し書きの規定を準用いたしまして、別途協議を行い、この平塚市景観審議会の意見を聴くことを運用基準で義務付けていきたいと考えております。

続きまして、「屋外広告物等に関する制限」についてでございます。先ほど、1件目の案件の時にご説明いたしました、資料1-4をご覧くださいませうでしょうか。「屋外広告物条例の基準想定集」です。その資料1-4の7ページをご覧くださいませうと思います。仮に商業地区Aが近隣商業地域となった場合には、平塚市屋外広告物条例の基準では「第5種地域」に該当します。商業系の許可地域となるため、比較的設置範囲の広い基準となっております。この「天沼地区の計画」では、資料3-1の10ページ、最後の下段にあります「屋外広告物等に関する制限」といたしまして、いろいろな基準が考えられております。具体的には屋上広告物と壁面突出広告物の設置を禁止し、図面上に×（バツ）がついている所です。それを禁止しまして、壁面利用広告物、独立広告塔、広告板の表示面積及び高さを抑えた基準となっております。平塚市屋外広告物条例の基準を踏まえた、より厳しい基準とすることで、魅力ある都市景観の形成に配慮した提案となっております。

続きまして、資料の3-2をご覧くださいませうと思います。これは、今回、提案があるだろうという「天沼地区都市計画提案」を進めている事業者の近年の大規模商業施設の建築実績をまとめたものでございませう。個々の説明は割愛をさせていただきたいと思いますが、資料3-2の表紙でご確認いただけるとおり、「ららぽーと新三郷」「ららぽーと磐田」「ららぽーと TOKYO-BAY 新西館」「ららぽーと横浜」「ダイバーシティ東京」「ラゾーナ川崎プラザ」の6つの商業施設について、その概要とデザイナーの経歴、色彩計画、それとそのデザイナーの他の事例を紹介しております。

資料でご確認いただきますとおり、各施設で採用されたデザイナーの特徴が表れたものとなっております。それぞれ6つの施設の意匠デザインに統一性は特にございませう。

色彩につきましては、それぞれの施設における本市の色彩基準への適合の可否を一覧にしております。

たとえば7ページをご覧くださいませうと、7ページの右の上の表に「ららぽーと TOKYO-BAY 新西館 カラースペック」という表示がございませうが、この TOKYO-BAY の建物を平塚市の基準に適合するかどうか、判定しますと、○×（マル・バツ）で表示がされている通りです。適合するものには○（マル）、適合しないものには×（バツ）となっております。これを施設ごとに、参考までに付けさせていただきます。

また、事業者側から、資料3-2にまとめた大型商業施設に関しまして、顧客からの建築物の外観に対する苦情ですとか、意見等は上がってきていない、という報告はいただいております。

また、6つの事例のうち、一部の事例につきましては、その施設のある市区町村の景観行政を所管する部署へヒアリングを行っておりますが、その計画地の制限内での計画でありまして、景観形成に関する当該建築物への市民からの意見は特になかったということでございます。ヒアリングを行ったのは、新三郷と横浜と磐田でございます。

「天沼地区都市計画提案」につきまして、大規模商業施設の具体的な計画については、今年の秋ごろを予定している、ということでございます。その際には改めまして、本審議会への意見聴取を予定しておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。以上でございます。

(会長)

ありがとうございました。

この件に関しまして、ご質問、ご意見等ありましたらお願ひいたします。

この大型商業施設の話が中心ですけれども、全体の計画も対応させて、お願ひいたします。

(事務局)

今回は、報告ということで、意見聴取ではありません。どんなご意見でも構いませんので、よろしくお願ひいたします。

(会長)

何でもいいですよ。

(委員)

今日、参考に付けていただいた、資料3-2ですね。「ららぽーと」ですとか、「ダイバーシティ」ですとか、「ラゾーナ」とか、最近よく見かける色づかいの商業施設です。あまり市民の方々からも、特に意見が上がっていないようなことがあるみたいですが、一般的な市民の間では、話題になっていないのかもしれないですけれども、やはり、商業施設の在り方としてはどうだろうというのが、私は見たことがあるような気がします。どちらかという、景気が悪くなって、あまり建物自体にお金をかけられなくなった時から、特に色でもって、変な言い方に聞こえてしまうかもしれないですけれども、ある意味、安普請を派手な色でカバーしている、というような表現を見たことがあるのですけれども、たぶん建材もそれほど高価なものを使えない中、派

手な色で目を引いて、賑わいを演出するというやり方ではないかなと思うのですが。駅前ですとか、商業エリア内だったりすると、それほど違和感がないかもしれないのですが、今回の日産車体(株)跡地の場合は、平塚市の場合、駅前の商業施設からちょっと距離があって、わりと、行政機関が中心のエリアですね。市役所があり、美術館がありというような、どちらかというところ、落ち着きですとか、信頼感が感じられるようなまちづくりをしている所から、道路を隔てた向かい側にあるというところで、あまりにも色に頼った賑わいの演出はどうかなと感じています。

(会長)

はい、ありがとうございます。

前のご意見で、色では、顔料によって長期にわたると褪せるような色もあるという話でしたね。

(委員)

そうですね。特に赤、オレンジ色、黄色、今回の写真にもたくさん多用されている色ですが、このあたりの色というのは、他のものに比べると耐光性が悪く、変色、退色しやすい特徴を持った色なのですが、賑わいを感じさせる効果が高いので、例えば、秋葉原ですとか、あぁいった所の看板にもよく使われる色です。できたても強烈なのですが、経年変化で退色していきます。普通の色より変化が大きいので、汚くなっていく様が、普通よりはまざまざと見て取れるようになってくると思いますので、あまりたくさん使わない方がいいと思います。

(会長)

はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

(委員)

資料1-4の11ページですが、海へのシンボル軸とか、都市のシンボル軸ですとか、これは何か景観計画書の意味があるのでしょうか。

(事務局)

はい、これは景観重点区域です。

(委員)

景観重点区域に少なくとも一部分接する、もしくは隣接する、エリアだということをとにかく重視して計画していただく必要があるなという気がします。

また、もうひとつ、この手のコンプレックス、いろんな用途を集積させた開発の場合、あまり周りのインフラに係ってくる負荷をきちんと考えずに、出来上がって5年10年経ってみると、もう路駐と渋滞でぎゅうぎゅうみたいなことが結構あるのではないかと思うのですよ。ですからその辺については、これは景観審議会ではなくて、都市計画審議会での話かもしれませんが、十分に議論を重ねた上で、この面的開発のインフラの容量については精査していただきたいという気がいたします。特に車をどうやって回すのだとかいうのは、実はこれを見ていて、さすがに信号をここに付けるというのは、恰好が悪いからいらぬよなとか、じゃあ、左折のみでぐるぐる回すのかなとか、パッと見ても、私は交通計画は必ずしも専門ではありませんが、いろいろ気になるところがあって、それは当然、実施計画を審議する中で検討されるのでしようけれども、それでもそのように思います。

それから、参考までですが、海外の事例で言いますと、スペインとかメキシコ、ラテン系のように空気の乾いた、風景自体が非常にダイナミックで、どちらかというところ砂漠系の中に出てくる赤とか黄色と、非常に湿気が濃くて緑のしっとりした、多様で奥行きのある色合いでできている景観の中での赤とか黄色ってというのは、先ほど委員もおっしゃった経年変化も含めて、全然意味が違いますので、そこは注意をして、使うべき所に絞り込んで、大事な所だけ使うとか、効果的にデザインしていただくことを強く希望したいなと思います。ポイントで使う分には、禁止はされていないのですよね。×(バツ)とは書かれているけれども、壁面全体をベタッと塗らないで、ワンポイントでこう使うとかは可能ですよね。

(事務局)

アクセント色の使用は5分の1以下までは可能です。

(委員)

その範囲内で、うまく、良い壁面を楽しげにデザインしてくださる分には、十分、景観審議会でも、議論・審議の対象の許容範囲内に入ってくるのではないかなと思います。その一点でしょうか。

(事務局)

交通計画につきましては、県警の本部とも協議をしております。本市の土木部とも協議しておりますが、市民から出てくるのは、特に交通渋滞に対する危惧です。特にこの市役所の前の通り、駅にまっすぐ行く通りは、路線バスが非常に多いですので、路線バスが渋滞で動かなくなるということは、避けなければいけないというので、それにつきましては、平塚警察署長からも、強く言われております。その辺での協議を進めさせていただいております。具体的には、この計画は土地区画整理事業で行う予

定です。区画整理も、開発行為ではなく、個人施行で考えておりますので、その区画整理の協議の中で当然、交通協議も対象となります。交通渋滞が発生しないような対策を考えていくというのが、事業者側の考えでございますので、きっちりと見ていきたいと思えます。

基本は駐車場に入るのは、左折インで行う予定です。右折インはさせないというのが、大原則になっております。

(委員)

地方都市で郊外型のバイパス沿いのショッピングセンターができると、本当に待ち行列が表の道路まで出ているという、すごい例が結構あるのですよね。あれにだけはないようにしていただければなと思えます。

(委員)

あと、いかがでしょうか。

(委員)

今は、工業、工専地域であるわけですがけれども、やはり総合公園があり、八幡様があって、市役所もあって、少し川の方へ行くと公園もあってというように、だんだんエリアが工業地域から変わっていく一つの転換期にある計画なのかなと考えられると思うのです。だから、そういう意味だとすごく中心市街地の中に工場地帯がある、湘南、辻堂でもそうですし、藤沢、茅ヶ崎もそうですけれども、そういう所が今どこも変わろうとしている所だと思うのですね。それがどんなふうに変わっていくか、という所で、それぞれの市が競っている状態なんじゃないかと思うのです。だから、テラスモールが相当成功としてあげられていますけれども、その時にも、そういう計画というのは、藤沢市がメーカーにも照らし合わせて、交通計画も、考えて提案されているわけですよね。ですので、そういう意味で、ここがどうあるべきなのかということ、どういう顧客を狙った場所になるのかということを含めて、それは色彩のことにも、形態のことにも、高さのことにも、それから緑の量のことにも、すべてに関わってくると思うのですけれども、それを是非、平塚の今後のあり方というのを決定していく大きなプロジェクトの一つだと思うので、十分に、どうあるべきかということ、いうまでもないんですけども、検討しない限り、なかなか近隣の都市との差別化、商業施設としての差別化というのは難しいのではないかなというような気がします。

以上です。

(委員)

ありがとうございます。

(事務局)

商圈につきましては、確かにこの計画を議論している時に、途中テラスモールがオープンしたので、テラスモールがオープンすることによる影響について質問させていただいたのですが、その影響はないということで、計画通り進められている所です。

考え方ですが、大きな相模川という川があって、500m級ですので、橋が何本もあるわけではないので、なかなか東側の方から顧客を引っ張るとするのは難しく、それよりむしろ西側の小田原ですとか、秦野、伊勢原、厚木方面からの集客を多く考えられているようなお話はいただいております。後、平塚市の特徴ですが、大規模な商業施設がほとんどないのですね。駅ビルがあつたりとか、過去には他にもいろいろとあつたのですが、それがことごとくだんだんなくなりまして、平塚市の市民の買い物の状況を見ますと、ほとんど市外に買物流出をしているのですね。特に大規模な店舗につきましては、それをまず取り戻すっていうのが、一つの経済政策として、市として必要かなというように考えております。ただ、それによって生活環境が、逆に悪くなるということがあってはいけませんので、その辺は十分注意をしている所でございます。

もう1点ですが、私共で計画をしている時に気になったのですが、中心商店街とのあり方です。中心商店街とは綿密にいろいろと打ち合わせをさせていただいて、今の段階では、すべてOKをいただいております。

逆に中心商店街が、昔は、婦人服ですとか子供服ですとかいろんな物、物販の個店がたくさんありましたが、最近それが徐々になくなって行って、外資系とか飲食のチェーン店化をしているのです。そういった意味で仮に大型商業施設が来て、いろいろなお店が入っても、競合するようなお店があまりないというのが実情です。市民とすれば、市外に買いに行ってるものを市内でできればというように、非常に期待は高いという風になっております。

(委員)

確かに平塚に長く勤めていて、地元に関して思うのですけれども、本当に今、おっしゃったように、若い人は車で買い物に行くのですけれども、なぜか川を渡るのを嫌って、厚木か小田原に移動するんですね。これはすごく不思議だなと思うのですけれども。渋滞があるというのもあるかもしれないのですけれど。今まで厚木だとか小田原に行かないと若い人も買い物をする場所がないとずっと言っていたので、すごく期待されているだろうなというのはわかります。

地元の商店街は車で移動する人たちは、あまり取り込んでなく、バス移動の高齢者を考えているので、そこも多分バッティングしないだろうなというのでも理解できます。

ただ、土日、平塚市というのは、車が一家に1台ではなく、一人に1台、成人の一人に1台くらい、車の普及率が高い所なので、土日の渋滞は本当はかなり心配な所ではあるかなと思いますが、期待がすごく高いと思いますので、そこら辺の計画をうまくやっていたらなと思います。

(会長)

一通り伺いましょうか。

ご専門とはちょっと違いますけれども、消費者として、いかがでしょう。

(委員)

最初に、屋外広告物条例の話聞いて、文字上ではなかなかどういう形に出来上がるのかというのが、想像が難しいのですけれども。こちらで、〇×(マル・バツ)で指摘をしていただきまして、かなり条例が厳しくなっていることがありますので、結果というか、出来上がったものに期待をしたいというふうに思います。

(委員)

たとえば、都市計画はこれを10年20年、平塚市民にとって、利便性の高い、商業機能を含めた機能の集積を作り出そうという、せいぜい10年20年位の話と、30年50年先のもっと長い骨格を作るという2つの段階で考える必要、スケールを考える必要があると思うのです。

先の色合いに気を付けましょう、みたいな話は、大型商業施設が何十年くらい使えるのという、建てる側からすると、どれくらいで償却するかという、ちょっと聞いたことありますけれど、まあ10年もないのですかね。

(事務局)

一般的に10年と言われますね。

(委員)

コロッと変わってくるくらいですね。ですから、まあそういう考えかなというくらいです。一方で、パブリックスペース、つまり外部とか、公園とかは、そこに植えた木はおそらく30年50年、場合によっては100年かそれ以上で、30年後、50年後の平塚市民が、「ここは立派な並木だけど、元々何があったの、へえー、大型商業施設があったの。何それ」となれば、多分この計画は、ある意味勝ちだと思うのですね。ですので、建物の色とかはもちろんですけれども、50年後、100年後に向けてどういう景観の種を今、植えるかということは開発計画サイドとして是非、意識して、将来に残る景観の、先ほど種と言いましたけれども、元を是非生み出して

ただけたらという希望ですのでよろしくお願いします。

(会長)

はい、ありがとうございます。

私もそれに近いような印象を持っていて、例えば、この資料の3-1の3ページで、この場所の開発の最大の地域に対する貢献というのは、東西に非常に大きな道路ができて、なおかつそれが馬入のふれあい公園と総合公園まで結ぶ、だいたい、いろんな公園が線上に来ていて、施設関連がきれいになっているし、ここがうまく緑の軸がつながるとなると、結構つながるのですよね。これは、東西路があって、そこから、また何かちょっとある、そしてその辺りが、かなりきちっとした道になれば、これはここに行かない人も実感できる地域の改善だと思うのですよね。そこがどういう形でできるかというのがあるのだと思うのです。ところが、多分3-2で先程見せていただいた事例を見ても、大半のものはその沿道の所は木がありませんよね。つまり、建物を見せるようになっていて、ほとんど、殺風景と言ったらなんですけども、建物が商業を象徴しているわけですよね。だから、ここで出て来ているものが、やろうとしていることと、今ここで、平塚の道路をもう少し緑の軸をつなげるものにしようという時は、ややバッティングする所があるのですよね。だから、ここにしっかりとした並木を持った道を作って、歩道の立派な道を作って、なおかつ、そこにうまく調和できるようなものというのが、すごく大きな課題かなと思うのですよね。それが一つ感じる場所です。ここにあるパースはどれも、全然違う様子になるのかもしれない、と。

それからもう一つ、商業施設の話とちょっと違って申し訳ないですけども、今の3-1の2ページに、土地利用の計画がありますよね。これを見て気になるのは、住居系Aという下の所、ここは戸建て住宅が造られていますよね。ここを考えるとですね。東西両方とも工業なのですよね。工業地域と工業専用地域に囲まれて、南側には駐車場があって、病院の裏があると、結構、かなりな所に囲まれる訳ですよね。ここが本当にうまく、いい住宅地になるのかなというのがちょっと不安で、なおかつ、ここをちゃんとやるのだったら、公園はこの位置だろうかとかね。ここに沿って、ここをなかなか周りが厳しいとすると、沿道上に公園がある方がいいのか、もしくは、真ん中にどんとあった方がいいのかとか、この公園、3.500㎡というのはどうかなと思ったりしているのですよね。住居系Aの所は、かなりしっかり考えないと三方から攻められる感じかなと思いました。

(事務局)

説明をしなかったのですが、今回は日産側からの都市計画提案で、今のページの右下にありますように①と②のように変更したいという提案です。それに合わせまして、私どもの市のまちづくり政策課として、都市計画の部門ですが、この青い工業地域が、

黄色とピンクで囲まれますので、そのまま放っておくわけにはいかないということで、この区域の中にある既存の工場の2軒だけですけれども、2社に対しては直接、社長さんなどにお話しを伺って、基本、工業地域をたとえば近商とか一住に変えても、今のままで操業できるような基準をクリアできておりますので、提案を受けたら、その提案が良しとした際には、市としても合わせて、用途地域の変更をして行こうと、私どもは考えております。

(会長)

なるほど。

<事務局>

そうしますと囲まれているわけではなくて、現実には、①の黄色の西側のブルーの所、こちらは本当に1社あるだけで、あとはほとんど、通り沿いも住宅が張り付いておりますので、そういう意味ではぼつんと、囲まれるという形ではないです。もう1点、公園の配置の話が出ましたが、この3,500㎡の配置についても、みどり公園水辺課と、事業者側といろいろな議論をしまして、ただ単に、住居系土地利用Aの150戸位を想定されているらしいのですが、その人達のための公園ではなくて、その北側の八幡地区と言うのですが、そちら側もほとんど戸建て住宅なのですね、それで近くに公園もございませんので、そういった方の利用に供するようにというので、北に寄せているという形になってございます。

(会長)

なるほど。

(事務局)

公園の位置については、これで確定ではなくて、まだ議論の余地はあるということでございます。

(会長)

どうでしょうか。

このような意見ということで、よろしいでしょうか。

(事務局)

具体的には今年の秋くらいに、資料3-2にありますような、これがそのままそっくりではないのですが、こういった形の資料として、計画が提案されると思いますので、その際には改めまして、今度は具体的なご意見を頂きたい、というふうに思っています。

おります。

よろしく願いいたします。

(会長)

では、それに向けてよろしく願いしたいと思います。

全体としては、これからだということですね。

(事務局)

先ほど、もう1点、申し遅れましたが、今の4ページの所ですが、地区計画提案の決定の所で右下の図面が、これは東西道路の断面になっておりまして、4ページ「緑の大軸線の形成」というものなのですが。ここで、東西幹線道路を16mと想定しております。車道については7メートル、これは3m、3mの2車線と路肩がありまして、7mとなります。それと自転車歩行者道として4.5mを両側に配置する。さらに「ららぽーと」側につきましては3mの緑道を併せて配置する。さらに壁面後退として5m、壁面後退をするという計画になってございます。従いまして、先ほど木がなくて殺風景だというお話がございましたが、この緑道の所と、壁面後退の部分を使って、植栽計画を今後作っていく、というようなこととございます。それについては、まだ具体的にはこれからでございますので、例えば、樹種の選定などにつきましても、この地域にフィットするような、あるいは建物に合うような、そんな事もこの協議の中でしていきたいと思っております。

(会長)

はい、そうですね。

ただ、これは今、道路断面を見ると、左右対称みたいな歩行者道路だけれども、東西路で北側は工場があって、駐車場入り口があって、公園があって、病院の入り口があるのと、南側の商業の方の顔とだいぶ違うので、どういう風にこの所の断面を考えるのかと、ちょっと工夫した方がいいかもしれませんね。人の流れからいっても、南側がほとんどでしょうから。

(事務局)

人の流れですね。北側の立体駐車場は、上で南側の大規模商業施設とブリッジをかけて、行き来ができるようになるそうです。

(会長)

はい、どうでしょうか。

はい、それでは、また、議論をする機会がございますので、期待したいと思います。

これで議事が終わりましたけれども、何かこの際、ありませんでしょうか。事務局も特にないですか。

<事務局>

はい。

(会長)

それでは、以上をもちまして、本日の議事をすべて終了いたしました。

では、傍聴の方は退場をお願いしたいと思います。

それでは、あとの進行をお願いいたします。

[景観審議会閉会 午後4時45分]

上記のとおり相違ありません。

平成 年 月 日

平塚市景観審議会

会長 _____ 印

委員 _____ 印